



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden**

# **Gutachten über den Verkehrswert**



**Objekt: Dörverden-Barme, Auf der Binde 19**



**Niedersachsen**



## Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden

Geschäftsstelle bei der Regionaldirektion Sulingen – Verden des  
Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Eitzer Straße 34, 27283 Verden  
Telefon: 04231-808-495 Fax: 04271-801-501  
E-Mail: [gag-sul@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-sul@lgl.niedersachsen.de)  
Ansprechpartner: Herr Volker Röge



# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Dörverden	
Straße, Hausnummer:	Auf der Binde 19	
Grundbuchbezirk:	Barme	
Grundbuchblatt:	227	Laufende Nummer: 2
Gemarkung:	Barme	
Flur:	1	
Flurstück:	136/55	
Fläche:	900 m <sup>2</sup>	
Eigentümer(in):	Siehe Begleitschreiben	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 02.09.2025 in der Besetzung

Vorsitzende:	Vermessungsingenieurin Sabrina Franke
ehrenamtlicher Gutachter:	Vermessungsingenieur Gerd Ruzyzka-Schwob
ehrenamtlicher Gutachter:	Architekt Peter Bischoff

für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.09.2025 den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes mit

**230.000 €**

ermittelt.

<b><u>Inhaltsverzeichnis</u></b>	<b>Seite</b>
<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1 Auftragsdaten	5
1.2 Weitere Angaben	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Qualitätsstichtag	6
1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.6 Unterlagen	6
1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	6
<b>2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes</b>	<b>7</b>
2.1 Lagemerkmale	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	10
2.2.2 Nutzung	11
2.2.3 Erschließungszustand	11
2.2.4 Bodenbeschaffenheit	11
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung	11
2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand	12
2.3.3 Rechte und Belastungen	12
2.4 Künftige Entwicklungen	13
2.4.1 Demographische Entwicklung	13
2.4.2 Künftige Änderungen des Grundstückszustands	13
2.5 Entwicklungszustand	13
2.6 Bauliche Anlagen	13
2.6.1 Hauptgebäude	14
2.6.2 Garage	21
2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	23
<b>3. Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>24</b>
3.1 Grundlagen	24
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	24
3.1.2 Kaufpreissammlung	24
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	24
3.1.4 Literatur	24
3.2 Wertermittlungsverfahren	25
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	25
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	25
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	25
3.3 Bodenwert	26
3.3.1 Vergleichswerte	26
3.3.2 Bodenrichtwerte	27
3.3.3 Gesamtbodenwert	28
3.4 Sachwertverfahren	29
3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	29
3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	31
3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	32
3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.4.6 Sachwert des Grundstücks	35
3.5 Verkehrswert	36
<b>Anlagen zum Gutachten</b>	<b>37</b>
Merkblatt Gutachterausschuss	37

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 37 Seiten.

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftragsdaten**

Auftraggeber:	Amtsgericht Verden (Aller)
Auftragseingang:	15.05.2025
Aktenzeichen Auftraggeber:	10 K 2/25
Verwendungszweck:	Zwangsversteigerung
Besonderheiten:	keine
Örtliche Vorerhebung durch:	ohne
Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am:	02.09.2025
Weitere Teilnehmer:	siehe gesondertes Begleitschreiben

### **1.2 Weitere Angaben**

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

a) welche Mieter und Pächter vorhanden sind:

Es sind keine Mieter vorhanden. Das Objekt steht leer.

b) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Ein Gewerbebetrieb wird soweit erkennbar nicht geführt.

c) ob nicht mitgeschätzte Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind:

Es sind keine nicht mitgeschätzten Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Verdacht auf Hausschwamm besteht soweit erkennbar nicht.

e) ob baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen:

Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt geworden.

### **1.3 Wertermittlungstichtag**

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 02.09.2025.

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

#### **1.4 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (02.09.2025).

#### **1.5 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen**

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Untersuchungen von Bauteilen auf Befall durch Pilze sowie tierische oder pflanzliche Schädlinge wurden nur nach Sichtprüfung durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel und Altlasten wurden nicht durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastung vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen im Allgemeinen nicht den Untersuchungen im Rahmen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

#### **1.6 Unterlagen**

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Bauzeichnungen / Bauakten der Gebäude
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Energieausweis gem. Energieeinsparverordnung
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

#### **1.7 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt**

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

## 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

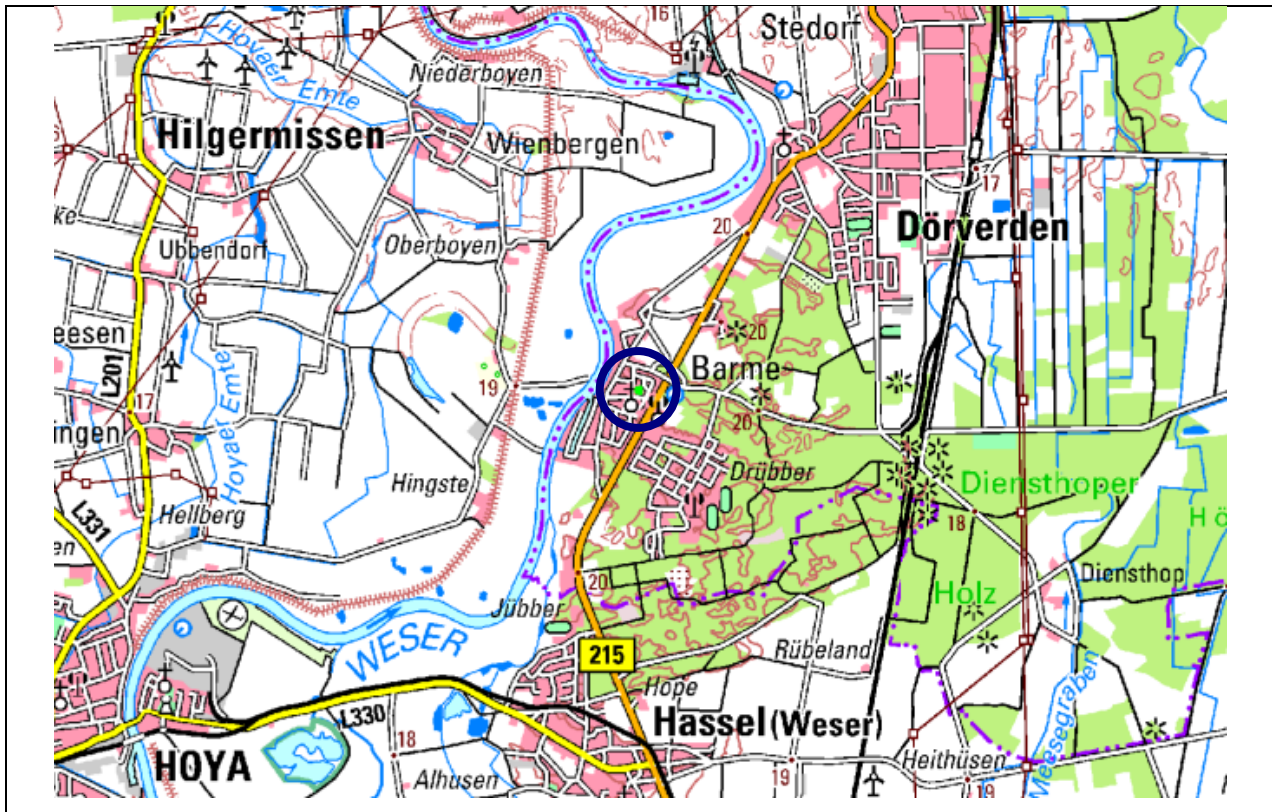
### 2.1 Lagemerkmale

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wohngebiet in Barme. Barme gehört zur Gemeinde Dörverden, die mit ca. 9.000 Einwohnern im Süden des Landkreises Verden liegt. Barme liegt ca. 2 km südlich von Dörverden und 12 km südlich der Kreisstadt Verden (Aller) an der Bundesstraße B 215 (Nienburg-Verden). Läden des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten, kirchliche und soziale Einrichtungen sind in Dörverden, sonst in Verden oder Hoya (8 km), vorhanden. Zum Bahnhof Dörverden an der Bahnlinie Bremen – Hannover beträgt die Entfernung rund 4,5 km.

Übersichtskarten







Quelle: Auszüge aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

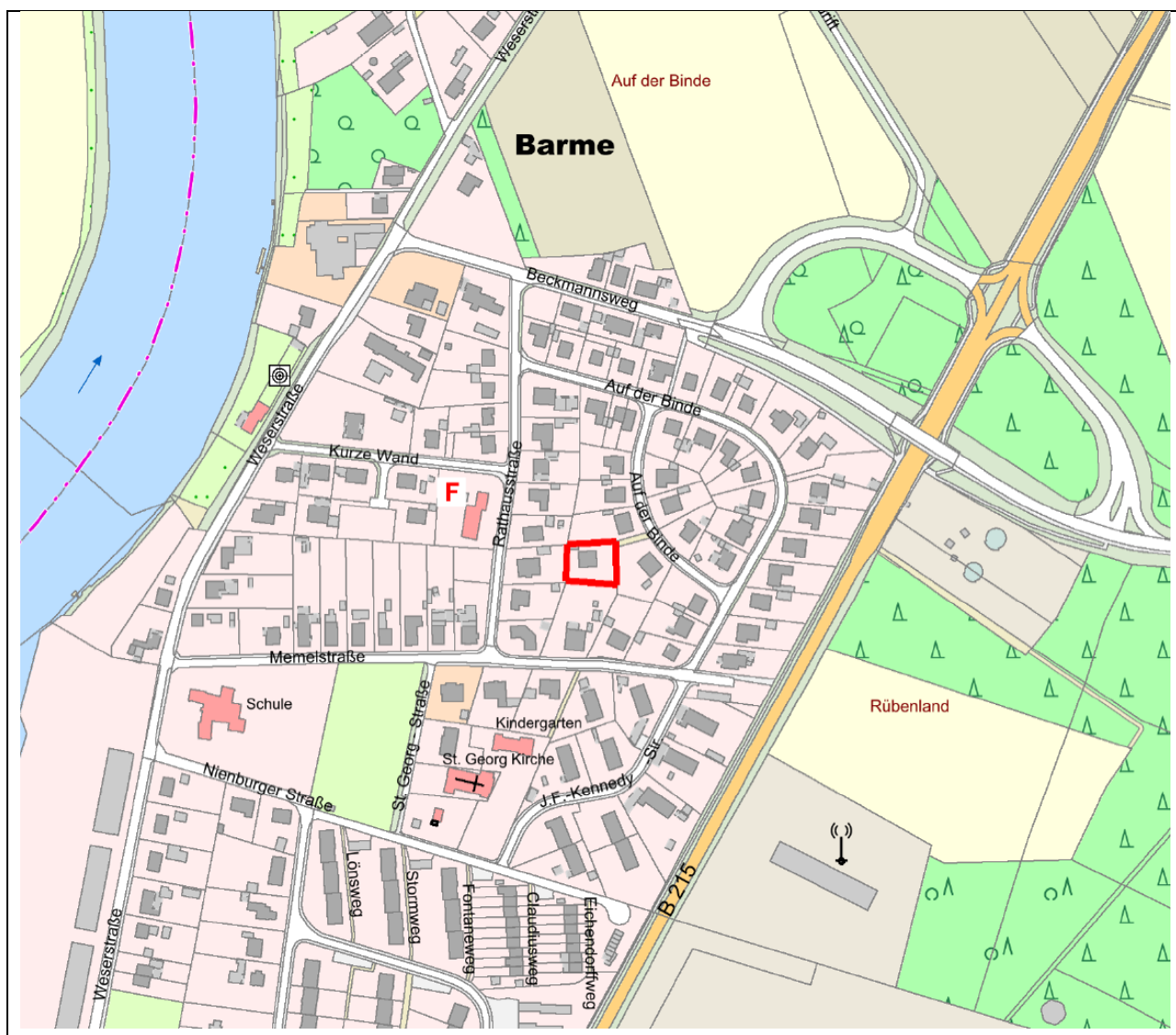
Das Umfeld des zu bewertenden Grundstücks ist geprägt durch Bebauung in Form von Einfamilienhausgrundstücken. Die Bundesstraße verläuft östlich in rund 150 m Entfernung und ein Funkmast südöstlich in rund 250 m Entfernung. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück befindet sich eine Trafostation. Weitere wesentliche Emissionsquellen sind im Umfeld nicht erkennbar.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus dem nachfolgenden Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 zu ersehen.



Ausschnitt aus der Amtlichen Karte AK 5 (ohne Maßstab)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

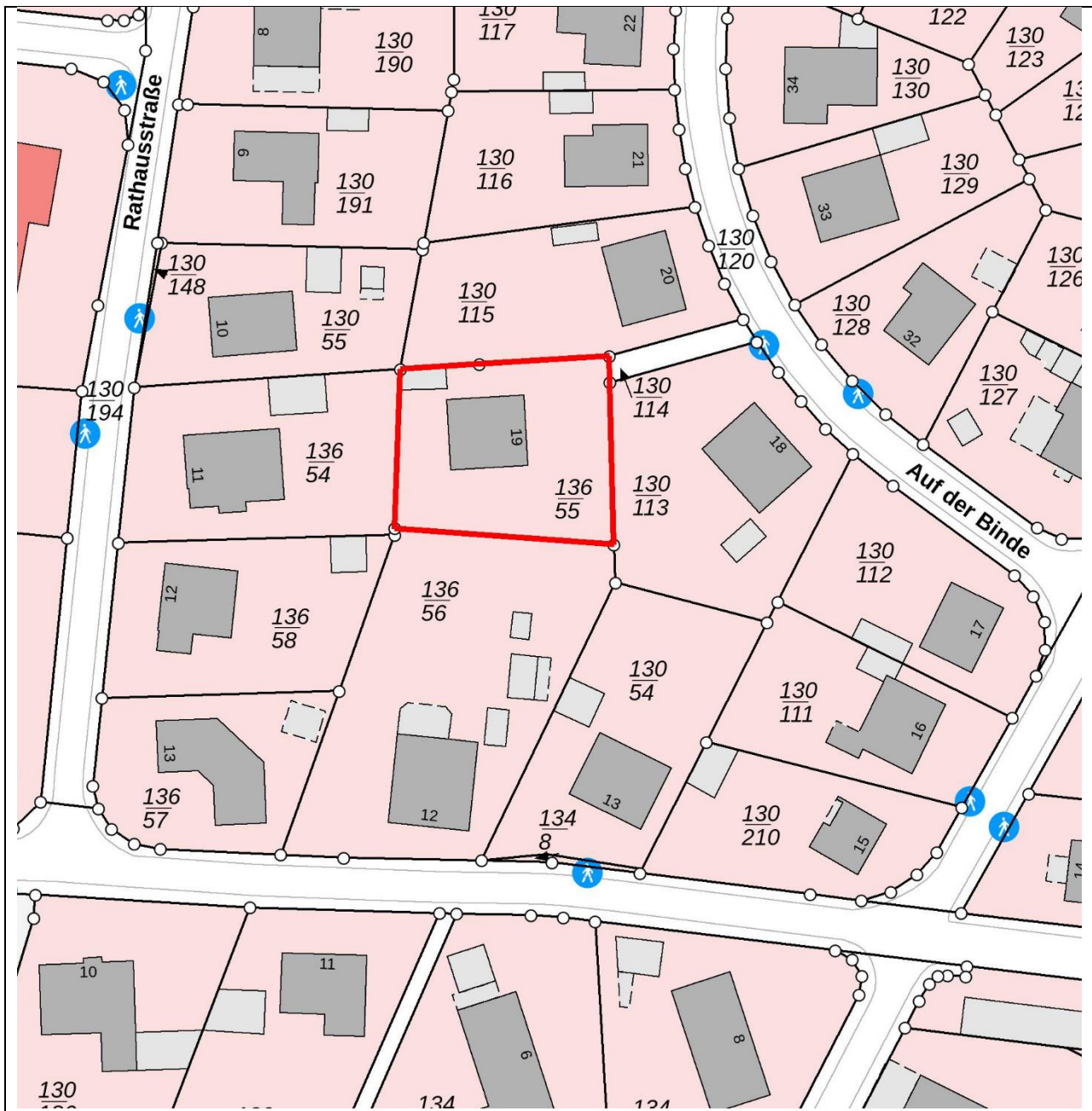
© 2025  LGLN

## 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### 2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt umfasst eine Grundstücksfläche von 900 m<sup>2</sup>. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Die mittleren Ausdehnungen betragen rd. 27 m (Grundstücksbreite) x 33 m (Grundstückstiefe). Der Zuschnitt ist günstig.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2025  LGLN

### **2.2.2 Nutzung**

Das Grundstück ist in 2. Reihe mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebaut. Stellplätze und Wege sind befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Das Gebäude ist seit Januar 2023 nicht mehr bewohnt.

### **2.2.3 Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Auf der Binde“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Fußweg und Beleuchtung. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Der Rad- / Fußweg ist gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- |                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| - Wasserversorgung          | - Stromversorgung |
| - Schmutzwasserkanalisation | - Gasversorgung   |

### **2.2.4 Bodenbeschaffenheit**

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodengüte nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor. Der Eigentümer wurde hierzu befragt.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

#### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Dörverden liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohngebiet dargestellt ist.

#### Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjektes liegt der Bebauungsplan Nr. 1 „Barme-Süd“ der Gemeinde Dörverden vor, der am 29.04.1963 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück als bauliche Nutzung Allgemeines Wohngebiet fest. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festsetzungen begrenzt:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4	Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
-----------------------------	--------------------------------

Im vorliegenden Fall bestimmt der rechtskräftige Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung.

Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

### **2.3.2 Abgabenrechtlicher Zustand**

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

#### Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen sind.

#### Öffentliche Forderungen

Da mögliche anhängige öffentliche grundstücksbezogene Forderungen (z. B. Kanalbaubeiträge, Grundsteuer, etc.) über das Zwangsversteigerungsverfahren bedient werden müssen, sind diese für einen Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren unschädlich und bleiben somit bei der Verkehrswertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.

### **2.3.3 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

#### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Verden, Grundbuchamt vom 15.05.2025 mit Ausnahme des Zwangsversteigerungsvermerkes keine Eintragungen enthalten.

Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

#### Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen.

#### Denkmalschutz

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf bestehenden Denkmalschutz.

#### Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Wertermittlungsobjekt ist nicht vermietet. Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen liegen nicht vor.

#### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

## **2.4      Künftige Entwicklungen**

Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

### **2.4.1    Demographische Entwicklung**

Nach [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) ist für die Gemeinde Dörverden bis 2040 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % auf rd. 8.650 Einwohner zu erwarten. Aktuell ist die Bevölkerungszahl von 9.170 Einwohner am 31.12.2022 auf 9.280 Einwohner am 31.12.2023 gestiegen (Quelle: Landesamt für Statistik / Gemeinde Dörverden).

Der Einfluss der demographischen Entwicklung wirkt auf die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Die demographische Entwicklung ist somit bei den entsprechenden Marktdaten der Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

### **2.4.2    Künftige Änderungen des Grundstückszustands**

Erkenntnisse bezüglich zukünftiger planungsrechtlicher oder nutzungsrelevanter Entwicklungen, die das Wertermittlungsobjekt in absehbarer Zukunft betreffen könnten, liegen nicht vor. Die Landes-, Regional- und örtlichen Planungen geben keine Hinweise auf künftige abweichende Nutzungen. Aufwertungen oder Einschränkungen im Bereich des Wertermittlungsobjektes sind aktuell nicht zu erwarten.

## **2.5      Entwicklungszustand**

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „bebautes Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“.

## **2.6      Bauliche Anlagen**

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden den Bauakten entnommen bzw. bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses marktüblich wertrelevant sind.

### 2.6.1 Hauptgebäude

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	Gebäudetyp: Einfamilienhaus
	Geschosse: Keller (KG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG)
	Unterkellerung: überwiegend unterkellert
	Dachgeschossausbau: voll ausgebaut
<b><u>Baujahr:</u></b>	1978
	Baugenehmigungen: liegen lt. Bauakte vor
<b><u>Größe:</u></b>	Bruttogrundfläche: 392 m <sup>2</sup>
	Wohnfläche: 150 m <sup>2</sup> (nach Bauakten)
	Nutzfläche: ca. 97 m <sup>2</sup>
<b><u>Raumaufteilung:</u></b>	siehe auch Grundriss (am Ende des Kapitels)
	im Keller: Werkstatt, Hobbyraum, Bad, 3 Abstellräume, 2 Flure
	im Erdgeschoss (EG): Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Esszimmer, Bad, WC-Raum, Diele, Flur, Windfang, Terrasse
	im Dachgeschoss (DG): 3 Schlafzimmer, WC-Raum, Flur
	Einstufung/Besonderheiten: zweckmäßige und zeitgemäße Raumaufteilung
<b><u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u></b>	
Außenwände:	2-schaliges Verblendsteinmauerwerk, Leca Dämmung (nach Angaben des Eigentümers)
Dach:	Walmdach, Betondachsteine, baujahrstypisch gedämmt, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Gitterfolie schadhaft
Außentüren:	Haupteingang: baujahrstypische Holzrahmentür, Seitenteil mit Einfachverglasung
Fenster:	Holzrahmen, Zweifachisolierverglasung, Rollläden im EG, 1 Dachflächenfenster erneuert, Keller: Einfachglas mit Schutzgitter
Innenwände:	massiv, Putz/Tapeten, Wandfliesen in den Sanitärräumen, Fliesen-spiegel in der Küche, jeweils baujahrstypisches Design
Innentüren:	Holztüren mit Stahlzargen
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über dem Keller und über dem Erdgeschoss; Holzbalkendecke über dem Dachgeschoss, Deckenverkleidung überwiegend mit Holzpaneelen und Profilholzbretter
Geschosstreppen:	Betontreppen mit Kunststeinstufen zum DG und Teppich zum Keller, Deckenluke mit Klapptreppe zum Spitzboden
Fußboden, Fußbodenbelag:	Estrich, Teppichboden und Bodenfliesen
Sanitäreinrichtungen:	Bad im EG: zwei Einzelwaschbecken, Wanne, WC-Becken, Bad im KG: Waschbecken, Dusche, WC-Becken, Waschmaschi-nenanschluss WC im DG mit Waschbecken



---

	Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken jeweils baujahrstypische Ausstattungen
Heizung:	Nachtspeicheröfen und Elektro-Einzelöfen
Technische Ausstattung:	baujahrstypische Ausstattung
Einbaumöbel:	Einbauküche, Kaminofen im KG (nicht mitbewertet)
Besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Wirtschaftliche Beurteilung:	Räume im DG mit geringen Fensterflächen, Heizkörpernischen mit geringer Isolierung, wohnlich ausgebauter Keller

#### Zustand und Qualitätseinstufung:

Baumängel/Bauschäden: Gitterfolie auf Dachboden schadhaft.  
Darüber hinaus wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.

Einstufung des Zustandes: dem Alter entsprechend gut

#### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Wohnhäusern wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre),
Stufe 2:	teilweise nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre),
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre),
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard),
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung).

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach weist das Gebäude überwiegend eine nicht zeitgemäße Ausstattung auf. Die Qualität der Ausstattung wird als einfach eingestuft. Insgesamt ist die Ausstattung der Standardstufe **2,2** zuzuordnen.

#### Energieausweis / Einstufung der energetischen Eigenschaften:

Für das Wertermittlungsobjekt liegt ein bedarfsabhängiger Energieausweis vor. Darin wird für das Wertermittlungsobjekt ein Endenergiebedarf von 177 kWh/m²/Jahr festgestellt. Diese Einstufung ist für ein Gebäude dieser Baujahresklasse typisch.

#### Ermittlung der Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten wie beispielsweise

durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Zum Wertermittlungstichtag liegt ein Wertermittlungsmodell mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren vor. Die in der ImmoWertV 2021 festgelegte Gesamtnutzungsdauer kommt insofern nicht zum Tragen.

Gesamtnutzungsdauer (gem. Werterm.modell):	70 Jahre
bisheriges Alter:	47 Jahre
Modernisierungen: (Zeit / Umfang)	keine
Modernisierungsgrad (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	nicht modernisiert
Restnutzungsdauer:	23 Jahre

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung des Modernisierungsgrades (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

#### Ermittlung des (wertrelevanten) Baujahres

Im vorliegenden Fall entspricht das (wertrelevante) Baujahr dem tatsächlichen Baujahr, da keine Modernisierungen vorgenommen wurden.

Fotos

(aufgenommen am 02.09.2025)



Ansicht von Nordosten



Ansicht vom Garten

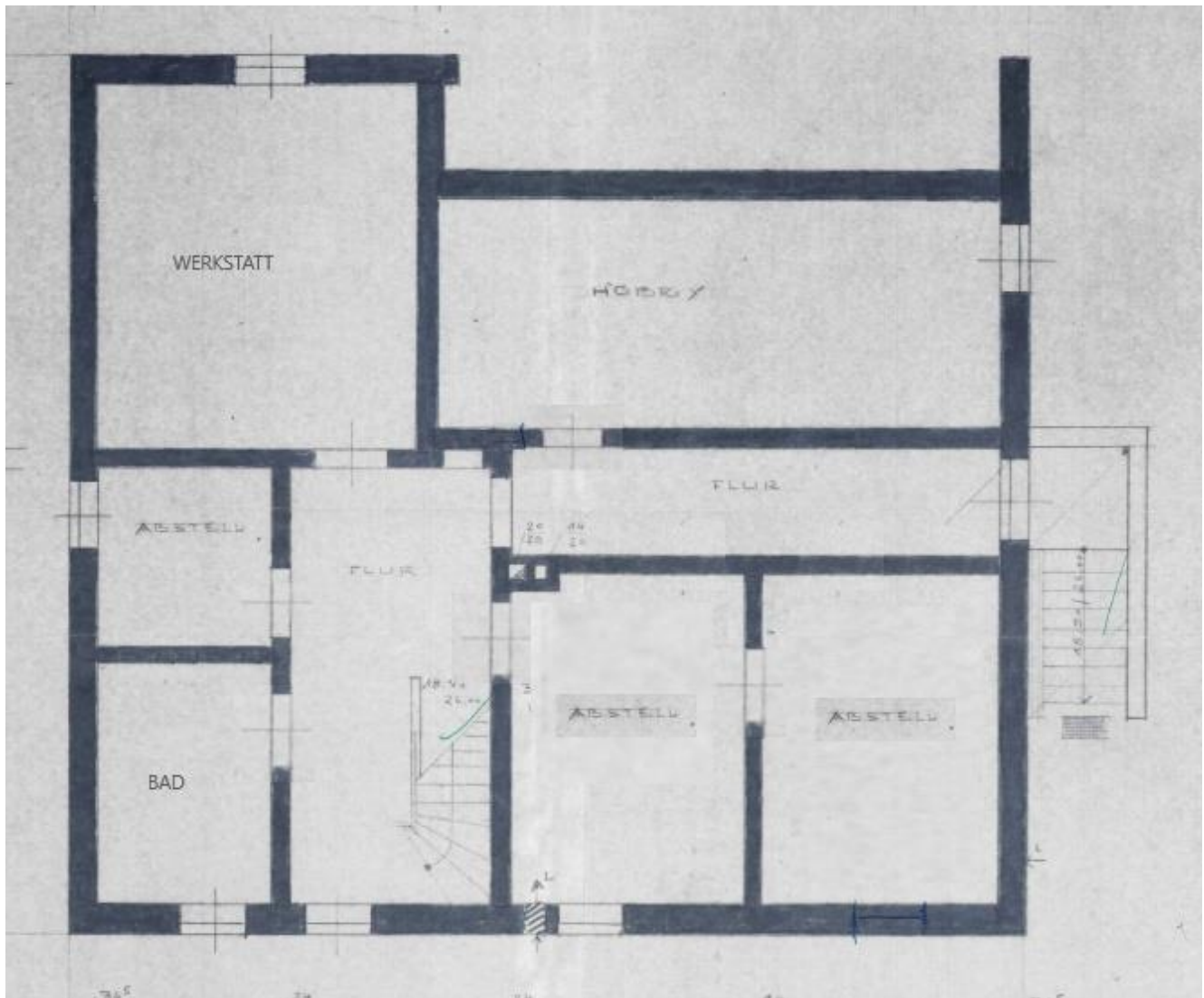


Ansicht von Südwesten

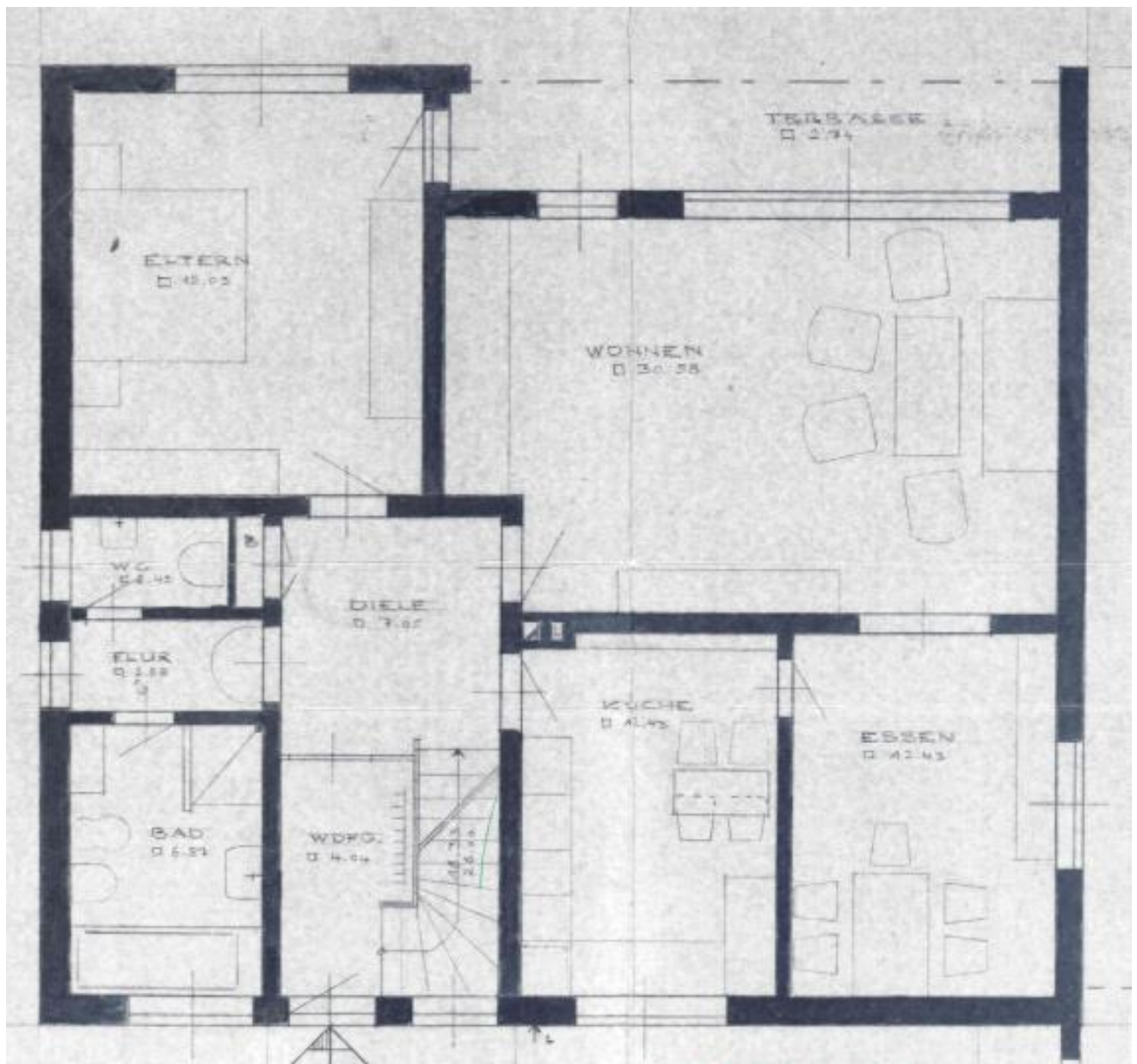
## Grundrisse

Quelle: Auszug aus den Bauakten (unmaßstäblich) mit manuellen Änderungen des Gutachterausschusses

### Kellergeschoss

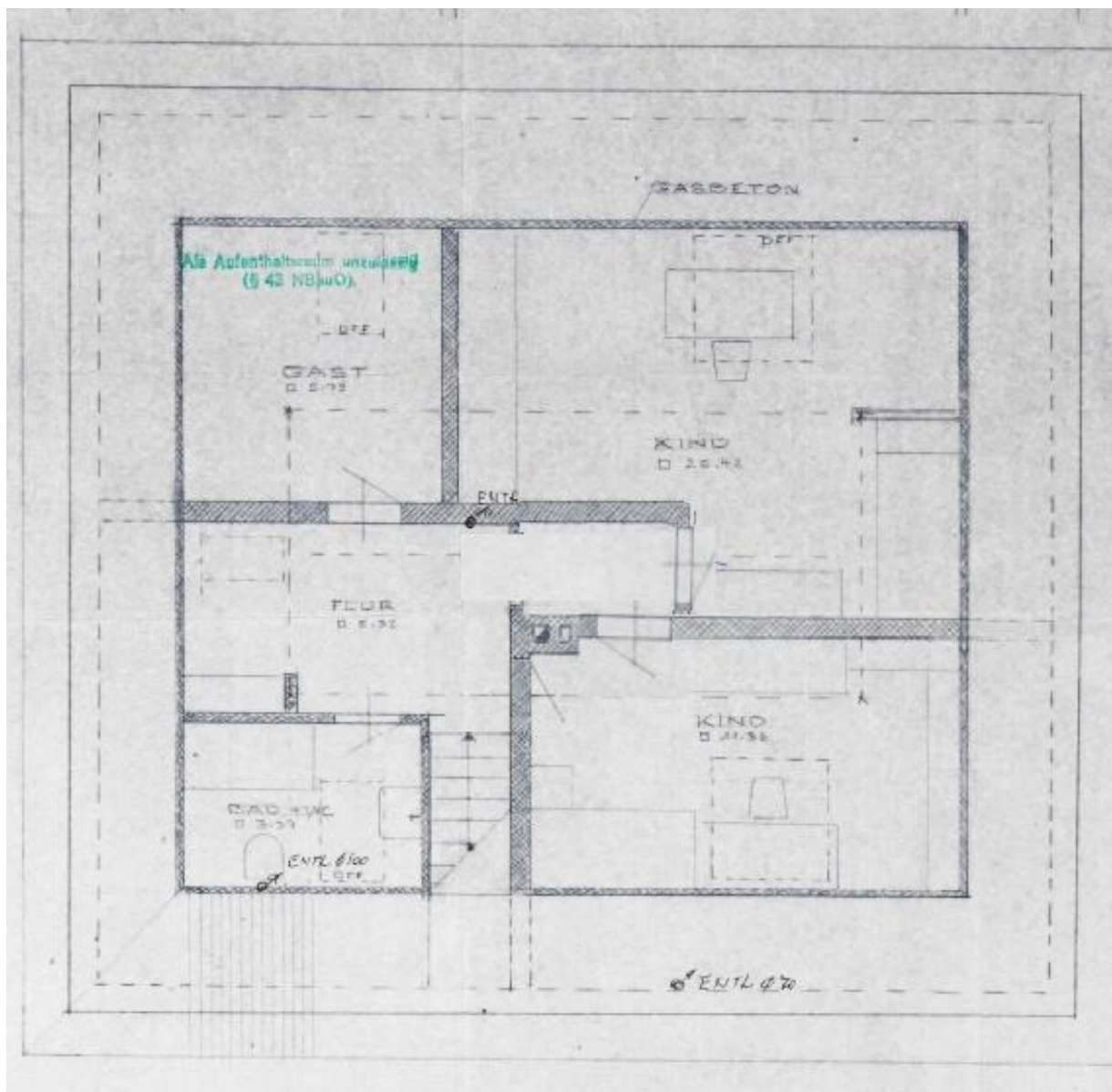


## Erdgeschoss





Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen-Verden





## 2.6.2 Garage

<u>Gebäudeart/ Gebäudetyp:</u>	Garage mit Abstellräumen
Geschosse:	Erdgeschoss
<u>Baujahr:</u>	1978
Baugenehmigungen:	liegen lt. Bauakte vor, für die Erweiterung um ca. 2 Meter liegt dem Gutachterausschuss keine Genehmigung vor
<u>Größe:</u> Bruttogrundfläche:	EG: rund 40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	EG: rund 30 m <sup>2</sup> (überschlägig ermittelt)
<u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u>	
Außenwände:	Verblendmauerwerk
Dach:	Flachdach, Abdichtung aus Bitumenschweißbahnen, 2018 erneuert
Außentore/-türen:	elektrisches Sektionaltor aus 2018, Holztür, Blechtür
Fenster:	Holz und Beton, Einfachverglasung
Geschossdecken:	Holzbalkendecke
Fußboden, Fußbodenbelag:	Beton
Technische Ausstattung:	mittlere Ausstattung
<u>Zustand und Qualitätseinstufung:</u>	
Baumängel/Bauschäden:	Es wurden keine sichtbaren Baumängel oder -schäden vorgefunden, die über das normale Maß der Altersabschreibung gehen.
Einstufung des Zustandes:	normal
Wirtschaftliche Beurteilung:	als Garage nutzbar

### Einstufung der Ausstattung (Standardstufe)

Die Ausstattung von Garagen wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in drei Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV eine Beschreibung der Standardmerkmale. Danach sind die Standardstufen vereinfacht wie folgt definiert:

Stufe 3:	Fertigaragen
Stufe 4:	Garagen in Massivbauweise
Stufe 5:	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Der Gutachterausschuss hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts sachverständig eingestuft. Danach wird die Ausstattung in die **Standardstufe 4** eingestuft.

Die Restnutzungsdauer wurde anhand des Modells zur Ableitung der Restnutzungsdauer für Garagen unter Berücksichtigung von Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) sachverständig bestimmt.

Fotos

(aufgenommen am 02.09.2025)



Ansicht von der Zufahrt





Ansicht vom Garten

### 2.6.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Versorgungseinrichtungen:	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
Entsorgungseinrichtungen:	Anschluss an die Kanalisation
Befestigungen:	Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonplatten, Stützmauer mit starken Schäden
Einfriedung:	Maschendrahtzaun, Hecke, gemauerte Pfeiler mit Metalltor
Gartenanlage:	Ziergarten und Rasenfläche, Beetanlagen
Sonstiges:	gemauerter Brunnen
Zustand der Außenanlagen:	normal

#### Fotos

(aufgenommen am 02.09.2025)

	
Terrassenansicht	Garten mit Brunnen

### **3. Ermittlung des Verkehrswertes**

#### **3.1 Grundlagen**

##### **3.1.1 Definition des Verkehrswertes**

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).*

##### **3.1.2 Kaufpreissammlung**

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

##### **3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA), am 20.09.2023 durch die Fachkommission Städtebau zur Kenntnis genommen
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

---

## **3.2 Wertermittlungsverfahren**

### **3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren**

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktübliche Mieten und über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

### **3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist

aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Sachwertverfahren an, da derartige Objekte am Grundstücksmarkt aufgrund der Eigennutzungsmöglichkeit beurteilt werden. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil neben der Lage und dem Bodenwert auch die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit den Normalherstellungskosten und den als amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten vom Gutachterausschuss im Internet veröffentlichten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

### **3.3      Bodenwert**

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. weiterer Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten (landwirtschaftliche Fläche, sonstige Fläche) vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbstständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstückmerkmal zu berücksichtigen. Die selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilflächen gehen mit ihrem vollen (Boden-)Wert in den Verkehrswert ein.

Das Wertermittlungsobjekt weist eine Grundstücksgröße von insgesamt 900 m<sup>2</sup> auf. Für die vorhandene Bebauung verfügt das Wertermittlungsobjekt damit über eine marktübliche Größe. Weitere selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehen, sind nicht vorhanden.

#### **3.3.1    Vergleichswerte**

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Aus den letzten 3 Jahren vor dem Wertermittlungstichtag
Lage	Bodenrichtwertzone
Grundstücksqualität	Baureifes Wohnbauland
Beitragsrechtlicher Zustand	Beitrags- und abgabefrei nach BauGB und NKAG



Aus dieser Selektion ergaben sich keine Vergleichsfälle.

### 3.3.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachgerecht berücksichtigt werden können.

**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Sulingen-Verden



### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 15.05.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Auf der Binde 19, 27313 Dörverden - Barme  
Gemarkung: 2114 (Barme), Flur: 1, Flurstück: 136/55



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025 **GAG**

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der abweichenden Fläche gegeben. Die Abweichung in der Flächengröße wird gemäß Grundstücksmarktdaten umgerechnet.

<b>Bodenrichtwert</b>	45 € / m <sup>2</sup>
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land
<b>Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand</b>	Beitragsfrei
<b>Art der Nutzung</b>	Wohnbaufläche
<b>Grundstücksfläche</b>	1000 m <sup>2</sup> ⓘ
<b>Umrechnungsdatei</b>	<a href="#">Grundstücksfläche</a>
<b>Anpassen</b>	
<b>Grundstücksfläche</b>	<input type="text" value="900"/> m <sup>2</sup>
<b>Umgerechneter Bodenrichtwert</b>	46 € / m <sup>2</sup>
<b>Veröffentlicht am</b>	01.03.2025

Quelle: Grundstücksmarktdaten unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)

© 2025 

Hieraus ergibt sich ein umgerechneter Bodenrichtwert von **46 €/m<sup>2</sup>**.

### 3.3.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wohnbauland	900 m <sup>2</sup> *	46,00 €/m <sup>2</sup> =	41.400 €
Summe Bodenwert marktübl. Fläche:	900 m <sup>2</sup>		41.400 €
Summe Bodenwert sonstige Fläche:	0 m <sup>2</sup>		0 €
<b>Summe insgesamt:</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>		<b>41.400 €</b>

---

### **3.4 Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert des Grundstücks ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße),
2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und
3. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Anpassung des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV). Die zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Modellansätze des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen (Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 ImmoWertV).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwerts von selbständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### **3.4.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen**

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (§ 36 (1) ImmoWertV) sind die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 (2) ImmoWertV) mit dem Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV) und dem Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV) zu multiplizieren.

##### **3.4.1.1 Durchschnittliche Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

In der vorliegenden Bewertung werden modellkonform zu den zur Verfügung stehenden Sachwertfaktoren die Normalherstellungskosten 2010 verwendet. Die Bezugsgröße der Normalherstellungskosten ist die Brutto-Grundfläche.

##### **Normalherstellungskosten 2010**

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) sind Bestandteil der Anlage 4 der ImmoWertV. Sie sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und der Ausstattung (Standardstufe) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen

bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Standardstufe hinreichend entspricht.

#### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

#### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes (abweichende Gebäudegeometrie/-nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Besondere Bauteile sind werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer. Sie sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten besonderen Bauteile werden mit ihren Herstellungskosten berücksichtigt.

Sofern vorhanden, sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drem-pel), der Dachgeschossnutzung bzw. Gebäudegestaltung/-nutzung zu berücksichtigen. Eine derartige Besonderheit ist im vorliegenden Fall aufgrund der Dachkonstruktion als Walmdach und des fehlenden Drem-pels und der daraus resultierenden unterdurchschnittlich großen Wohnfläche gegeben. Entsprechend den Fachdaten der Literatur wird dies insgesamt mit einem Abschlag in Höhe von 10 % berücksichtigt.

#### Baupreisindex

Die NHK 2010 mit Kostenstand des Jahres 2010 sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

### **3.4.1.2    Regionalfaktor**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt.

### **3.4.1.3    Alterswertminderungsfaktor**

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen

Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels Alterswertminderungsfaktor gemindert werden. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wird auf die Ausführungen in der Gebäudebeschreibung verwiesen.

#### 3.4.1.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäude	Wohnhaus	Garage	
Bruttogrundfläche (BGF) m²	392	40	
Normalherstellungskosten (NHK) 2010 €/m²	710	485	
Index am WE-Stichtag	188,7	188,7	
Normalherstellungskosten am WE- €/m²	1.340	915	
durchschnittliche Herstellungskosten (§ 31) €	525.280	36.600	
Regionalfaktor	1,0	1,0	
Restnutzungsdauer Jahre	23	13	
Gesamtnutzungsdauer Jahre	70	60	
Alterswertminderungsfaktor (§ 38)	0,33	0,22	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen: €	173.342	8.052	
<b>insgesamt</b> €	<b>181.394</b>		
In der BGF nicht erfasste und besonders zu veranschlagende Bauteile			
Art:	Herstellungskosten	Alterswert- minderungs- faktor	Zeitwert:
Kelleraußentreppe €	4.000	0,33	1.320
wohnlich ausgebauter Keller €	5.000	0,33	1.650
€		0,33	0
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b> €	<b>184.364</b>		

#### 3.4.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Ver- und Entsorgungsanlagen:		
Abwasser, Elektrizität, Wasser	€	6.000
Befestigungen, gemauerter Brunnen und übrige Gartenanlage	€	2.500
einfache Nebengebäude	€	
Terrasse	€	500
Sonstiges	€	
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>€</b>	<b>9.000</b>

### 3.4.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße),
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und
3. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen.

Dabei ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die Gebäude bzw. Art der Nutzung erforderlich ist (marktübliche Grundstücksgröße). Darüberhinausgehende Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (marktübliche Grundstücksgröße)	€	41.400
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	€	184.364
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	€	9.000
<b>Vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>€</b>	<b>234.764</b>

### 3.4.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV) und im Internet unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) - Grundstücksmarktdaten 2025 - veröffentlicht.



### Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Verden

#### Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag: 01.01.2025

Vorläufiger Sachwert [€]: 234.764

Standardstufe: 2.2

Bruttogrundfläche / Wohnfläche: 2.6

Bodenrichtwert [€/m²]: 45

**Sachwertfaktor:** 0,97  
Standardabweichung: ± 0,16

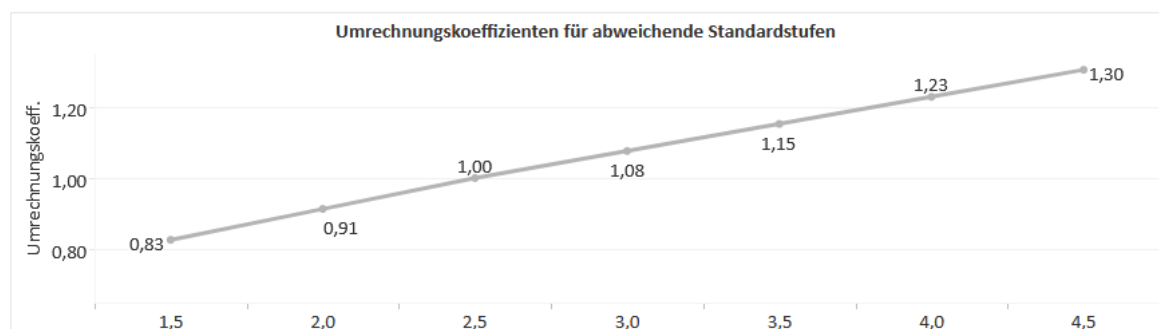
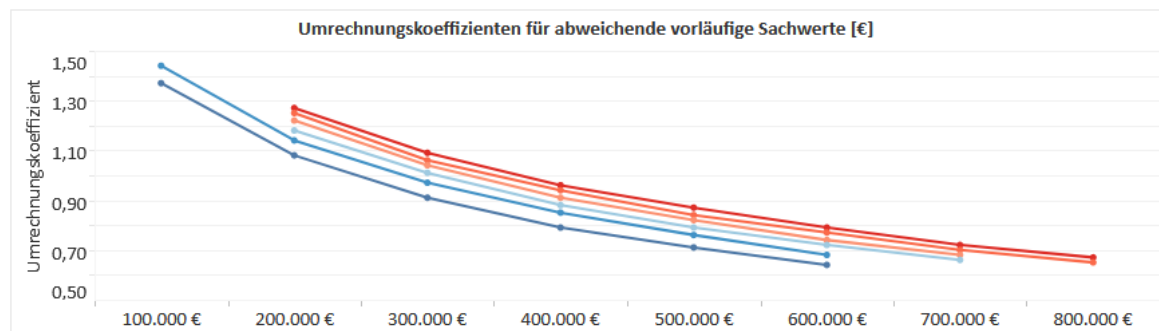
#### Stichprobenübersicht

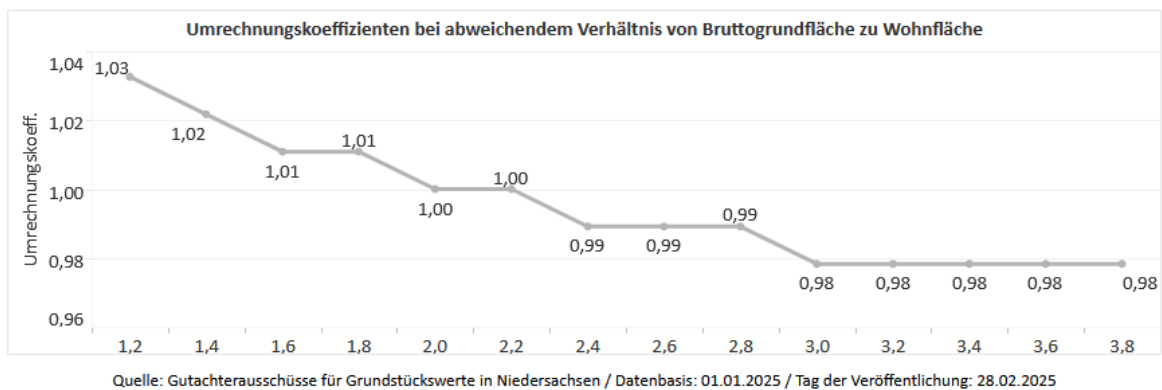
Stichprobe: 614 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Median
Kaufzeitpunkt	05.01.2022	11.12.2024	27.06.2023
Vorläufiger Sachwert [€]	78000	863000	332000
Standardstufe	1,5	4,2	2,4
Bruttogrundfl. / Wohnfl.	1,11	3,87	1,83
Baujahr	1833	2020	1973
Bodenrichtwert [€/m²]	24	400	150
Grundstücksfläche [m²]	223	17936	844
Wohnfläche [m²]	50	320	150

↓ Modellbeschreibung

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.  
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.





Quelle: Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2025

© 2025 **GAG**

Nach diesen Untersuchungen ergibt sich im Landkreis Verden zum 01.01.2025 für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus mit den Merkmalen des Bewertungsobjektes ein Sachwertfaktor von 0,97. Dieser Sachwertfaktor ist nach Überzeugung des Gutachterausschusses auch für das Bewertungsobjekt angemessen, da es in seinen wesentlichen Merkmalen dem Normobjekt entspricht.

Hiernach errechnet sich ein marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks von

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	234.764
Anpassung an die Marktlage		
ermittelter Sachwertfaktor	0,97	
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,97	€ -7.043
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	227.721
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	<b>gerundet €</b>	<b>228.000</b>

### 3.4.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Bei der Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes ist der Werteeinfluss von allgemeinen Grundstücksmerkmalen bereits berücksichtigt. Dabei handelt es sich um wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten (§ 8 (2) ImmoWertV).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören im Wesentlichen besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, Bodenverunreinigungen sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen (u. a. Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Für das hier zu bewertende Objekt sind keine objektspezifischen Merkmale zu würdigen.

### 3.4.6 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	228.000
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	€	0
Sachwert des Grundstücks	€	228.000
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	<b>gerundet</b>	<b>€ 228.000</b>

### 3.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Sachwert durch die Marktanpassung berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Dörverden-Barme, Auf der Binde 19 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.09.2025 marktüblich gerundet mit

**230.000 €**

**(in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro)**

ermittelt.

Verden, den 02.09.2025

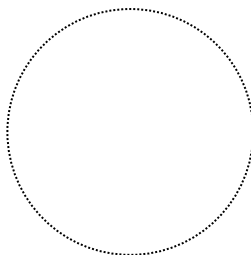
Ruzyzka-Schwob	Franke	Bischoff
ehrenamtlicher Gutachter	Vorsitzende	ehrenamtlicher Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Sulingen-Verden  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte Sulingen-Verden**

Eitzer Straße 34, 27283 Verden  
Telefon: 04231 - 808 495 Fax: 04271 - 801 502  
E-Mail: gag-sul-ver@lgln.niedersachsen.de

Verden, den 04.09.2025



im Auftrage

\_\_\_\_\_  
(Volker Röge)

Ausfertigungen:

## 1. Auftraggeber: (4-fach und 1 x digital)

Amtsgericht Verden (Aller)  
Johanniswall 8  
27283 Verden (Aller)

**Anlagen zum Gutachten****Merkblatt Gutachterausschuss**

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.